

Bauordnung der Kleingartensparte „Frischer Wind“ e.V.

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
2. Rechtliche Grundlagen	2
3. Geltungsbereich	2
4. Zuständigkeiten/Verantwortlichkeiten	2
5. Hochbauten ¹	3
5.1. Gartenlaube	3
5.2. Geräteschuppen	3
5.3. Toilettenhäuschen	3
6. andere bauliche Anlagen ²	4
6.1. Überdachung von Freisitzen	4
6.2. Gewächshaus	4
6.3. Hochbeete, Frühbeetkästen, Folienzelle, Tomatendächer, wenn diese über eine Gartensaison hinaus bestehen sollen	4
6.4. Pergolen	4
6.5. Befestigte Wege, Terrassen	4
6.6. Einfriedungen, Zäune, Tore, Wege und Einfassungen	4
6.7. Hauptweg	4
6.8. Sicht- und Windschutz	4
6.9. Ortseste Komposter	4
6.10. Gerätekiste, -schrank, Unterstand Höhe max. 1,3 m	4
6.11. Aufschüttungen, Abgrabungen	4
6.12. Teiche	4
6.13. Badebecken	5
6.14. Saisonal aufgestellte Trampoline	5
6.15. Spielgeräte	5
6.16. Kamine/Feuerschalen/Grills	5
6.17. Miniaturlandschaften	5
6.18. Elektrische Anlagen	5
6.19. Brunnen	5
7. Bauantrag/-anzeige	6
7.1. Bauantrag	6
7.2. Bauanzeige	6
7.3. Inhalt des/r schriftlichen Bauantrags/-anzeige	6
1	1

8. Bestandsschutz	6
8.1. Nachweis	6
8.2. Veränderungen der Gebäude und anderer baulicher Anlagen	7
8.3. Erlöschen des Bestandsschutzes	7
9. Beseitigung von Gebäuden, baulichen Anlagen	7
9.1. Baustopp und unverzügliche Beseitigung	7
9.2. Beseitigung, wenn Nutzungsbedingungen nicht eingehalten werden	7
9.3. Beseitigung spätestens bei Pächterwechsel	7
9.4. Übertragung an nachfolgenden Pächter	7
10. Kosten	7
11. Schlussbestimmungen	7

Anlagen

- A 1 - Übersicht - Antragstellung für Bauanzeige und / oder Baugenehmigung
- A 2 - Antrag zur Errichtung/Veränderung einer Gartenlaube, Überdachung / ganzjähriger Pavillon, Terrasse, Gewächshaus
- A 3 - Bestätigung der ordnungs- und antragsgemäßen Bauausführung
- A 4 - Anzeige der baulichen Kleinanlagen nach Ziffern 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.8, 6.9, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.17
- A 5 - Antrag zur Errichtung einer Regenwasserzisterne
- A 6 - Antrag zur Errichtung eines Gartenbrunnens

1. Vorbemerkungen

Die Errichtung von Hochbauten¹ und baulicher Anlagen² in Kleingärten ist im BGB § 95 Abs. 1 eindeutig geklärt.
 Danach gehören Einrichtungen, mit denen der Pächter das Grundstück versehen hat, nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden.
 Daraus resultiert einerseits ein Wegnahmerecht des Kleingärtners für das von ihm auf der Parzelle Geschaffene.
 Andererseits kann der Kleingärtner im Fall der Beendigung der kleingärtnerischen Nutzung zur Beseitigung aller Einrichtungen verpflichtet sein oder werden, unabhängig davon wer sie errichtet hat.
 Entfernt der Pächter besagte Einrichtungen, sei es aus eigenem Antrieb oder auf Verlangen, hat er gemäß BGB § 258 den ursprünglichen Zustand, vor der Errichtung von Hochbauten¹ und baulichen Anlagen², wieder herzustellen, z.B. Aufgrabungen verfüllen, Aufschüttungen abtragen, Fundamente und Betonplatten entfernen und entsorgen usw. .

Eine Bauordnung basiert auf geltendem Recht und auf der Treupflicht des Vereines gegenüber den vertragstreuen Kleingärtnern. Sie schafft sowohl für den Vorstand als auch für den Bauwilligen Rechtssicherheit beim Bauen. Bei allen baulichen Maßnahmen ist die Drittel-Regelung im Kleingarten einzuhalten, dass bedeutet ein Drittel Anbau von Obst und Gemüse, ein Drittel zur Erholung mit Laube, Terrasse und Wegen sowie ein Drittel für die Gartengestaltung wie Zierpflanzen, Biotope und Rasenflächen.

2. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für diese Bauordnung ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG), darin insbesondere § 1 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 20a Nr. 7 sowie die SächsBO § 61 Abs. 1 Nr. 1h.

Weitere Grundlagen sind:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Kleingarten-Rahmenordnung der Landeshauptstadt Dresden
- Rahmenkleingartenordnung des LV Sachsen der Kleingärtner e.V. (RKO)
- Bauordnung des Stadtverbandes „Dresdner Gartenfreunde“ e.V.
- Richtlinie des LSK für die Wertermittlung in Kleingärten bei Pächterwechsel (RL-WE)

in der jeweils gültigen Fassung.

3. Geltungsbereich

Diese Bauordnung gilt für alle Pächter der Gartensparte „Frischer Wind“ e.V..
 Sie wird durch Beschluss des Vorstandes des Vereins erlassen und legt die Rahmenbedingungen für Neubau und Veränderungen von Hochbauten¹ und anderen baulichen Anlagen² sowie deren Rückbau fest.

Die genannten Punkte beziehen sich auf mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Die Verbindung mit dem Boden wird nicht dadurch aufgehoben, dass die Einrichtung jederzeit abgebaut und anderswo wieder aufgestellt werden kann.

Bei der Entscheidung über die Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaentwicklung in die Gestaltung der Kleingartenanlage und Kleingärten angemessen einzubeziehen.

4. Zuständigkeiten/Verantwortlichkeiten

Die Bauordnung regelt alle **Bauvorhaben** in den Kleingärten der KGS Frischer Wind e.V., die nach SächsBO, §61 Abs. 1 Nr. 1 h **verfahrensfrei** sind. Sie legt fest, ob für die Umsetzung eines Bauvorhabens eine Genehmigung durch den Vorstand oder eine Anzeige beim Vorstand erforderlich ist.

Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben, wie z.B. der Neubau von Vereinsheimen (> 10 m²) und von Parkplätzen/Unterständen (größer 50 m²), werden durch die Bauordnung nicht geregelt. Diese unterliegen den o. g. Bestimmungen und Verordnungen. Sie können nur vom geschäftsführenden Vorstand der KGS Frischer Wind bei den zuständigen Behörden beantragt werden.

Vor Errichtung/Veränderung/Rückbau von Hochbauten oder anderen baulichen Anlagen ist immer die schriftliche Zustimmung des Vorstands im Sinne dieser Bauverordnung

einzuholen. Ohne Baugenehmigung oder schriftlicher Zustimmung darf mit der Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens nicht begonnen werden!

5. Hochbauten¹

¹Hochbauten: Gartenlauben, Geräteschuppen, Toilettenhäuschen

5.1. Gartenlaube

Die Gartenlaube (massiv oder Holz) ist in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche, einschließlich fest überdachten Freisitzes, zu errichten.

Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Insbesondere ist die Versorgung mit Wasser nicht zulässig, es sei denn, sie ist bestandsgeschützt. Abwasserentsorgungseinrichtungen wie Sickergruben sind grundsätzlich nicht zulässig.

Zusätzlich zur Laube dürfen weitere Baukörper wie z.B. Metallgeräteschuppen und Toiletten (außer Trocken- und Biotoiletten mit dichtem Sammelbehälter) nicht errichtet werden.

Der Anbau von Geräteschuppen ist nur an Lauben gestattet, wenn der gesamte Baukörper (Laube und Anbau) inklusive Terrassenüberdachung die überdachte Fläche von 24 m² nicht überschreitet.

Alle Dachüberstände von mehr als 0,60 m werden als überdachter Freisitz gewertet. Bei einem Satteldach ist eine Höhe des Daches von maximal 3,80 m zulässig. Die Traufhöhe darf nicht geringer als 2,00 m sein.

Bedachungen und Abdichtungen sollen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

Grundsätzlich ist die Begrünung von Dächern im Kleingarten in der Regel zulässig, ohne dass hierfür besondere Gestaltungen oder Genehmigungen zu erteilen sind. Grundvoraussetzung für die Anlage begrünter Dächer ist, dass die allgemeinen Anforderungen im Einzelfall erfüllt werden, die jedes Dach erfüllen muss. Das Dach muss dicht sein und den Schutz des darunter befindlichen Gebäudes vor Witterungseinflüssen sicherstellen. Die statischen Anforderungen, die auch jede andere Dachkonstruktion erfüllen muss, sind bei der Anlage von Gründächern nachzuweisen. Die ordnungsgemäße Wasserabführung muss gewährleistet sein. Es muss sichergestellt sein, dass keine Schädigungen Dritter durch die gewählte Ausführungsart des Daches eintreten können. Die Änderung der vorhandenen Dachform ist durch die Errichtung einer Dachbegrünung verboten. Mit der Errichtung einer Dachbegrünung darf der Kleingärtner erst beginnen, wenn zuvor die schriftliche Zustimmung des Vereinsvorstandes eingeholt wurde.

Bei Neubauten ist Geräte- und Toilettenraum mit zu konzipieren, so dass Künftig im Garten nur ein Baukörper vorhanden ist. Die Laube darf nicht unterkellert sein. Ein Vorratsraum von 1 m² und 1 m Tiefe ist zulässig.

Monolithische Bauweise der Laube ist nicht zulässig. Als Fundament für die Laube dürfen nur Säulen- oder Streifenfundamente, aber keine Betonplatten eingesetzt werden. **Geschütteter Beton** ist im Kleingarten generell nicht erlaubt (Flächenversiegelung).

Der **Laubenstandort** ist grundsätzlich in Flucht zu den vorhandenen Lauben vorzusehen. Die **Lage der Giebelfront** hat sich nach der üblichen Bebauung zu richten.

Zu den Parzellengrenzen ist ein **Abstand** von mindestens 1 m einzuhalten.

Die Installation von **Herden und Öfen**, welche mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben werden, ist **verboten**.

In Lauben, die unter die Bestandsschutzregelung nach § 20 a Punkt 7 BKleingG (Errichtung vor dem 03.10.1990) fallen, können vorhandene Feuerstätten nur dann weiter betrieben werden, wenn eine Genehmigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters ebenso vorgelegt werden kann, sowie der Nachweis über die regelmäßige Überprüfung der Feuerstätte gemäß geltendem Gesetz erfolgt - Feuerungsanlagenverordnung Sachsen (SächsFeuVO). Der Betreiber ist zur Einhaltung aller damit in Verbindung stehenden, gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Bei Wegfall des Bestandsschutzes nach § 20 a Punkt 7 BKleingG ist die Feuerstätte zu entfernen. Die Rauchentwicklung darf die Nutzung der Nachbarparzellen bzw. Grundstücke nicht beeinträchtigen (u.a. Bienenschutz). Eine Erneuerung von Feuerstätten in Lauben ist unzulässig.

Spül- und Waschmaschinen dürfen im Kleingarten nicht installiert und betrieben werden

Bei Sanierung oder Veränderungen bestehender Hochbauten und baulicher Anlagen sind **asbesthaltige Baustoffe** fachgerecht abzubauen und zu entsorgen. Eine Wiederverwendung oder Sanierung ist verboten.

Bei Lauben, freistehenden Gerätehäuser oder Toilettenhäusern, die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20 a Ziff. 7 BKleingG (Errichtung vor dem 03.10.1990) fallen, sind sämtliche Maßnahmen unzulässig, die auf eine schrittweise oder sofortige Erneuerung und damit auf eine Verlängerung ihrer Nutzung als über 24 m² große Lauben bzw. dem ihr adäquaten Grad der Ausstattung und Einrichtung hinauslaufen. An über 24 m² großen Lauben dürfen vorhandene überdachte Freisitze nicht geschlossen werden (keine Schaffung von weiterem ungeschlossenen Raum).

Eigentümer einer Laube können durch den Vorstand der KGS zur Instandsetzung oder zum Abriss der Laube verpflichtet werden, wenn der Zustand der Bausubstanz dies erfordert. Gefahren für Dritte von der Laube ausgehen oder der Zustand der Laube dem Ansehen der Kleingartenanlage in der Öffentlichkeit schadet oder den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft stört.

Unberührt hiervon bleiben Forderungen zuständiger Behörden.

5.2. Geräteschuppen

Der Neubau von freistehenden Geräteschuppen ist nicht zulässig. Der Anbau an eine vorhandene Laube hat sich mit Größe, Material und Form daran zu orientieren. Die Gesamtfläche von 24 m² darf nicht überschritten werden. Der Mindestabstand zur Parzellengrenze ist 1,0 m einzuhalten.

5.3. Toilettenhäuschen

Freistehende Toilettenhäuschen sind nicht zulässig. Ein Raum für eine Trockentrenn- oder Biotoilette ist in der Laube bzw. als Anbau unter Einhaltung der Gesamtfläche von 24 m² und einem Mindestabstand zur Parzellengrenze von 1m zulässig. Die Errichtung von Trocken- oder Biotoiletten ist nur mit dichtem Sammelbehälter genehmigungsfähig.

6. Andere bauliche Anlagen²

²Andere bauliche Anlagen im Sinne dieser BO sind insbesondere Einfriedungen, Stützmauern, Brunnen, Gartenteiche, Badebecken, Freisitze/Terrassen, Gewächshäuser, andere Ernteverfügungsanlagen, Pergolen, stationäre Grillkamme und Betongrills, Feuerschalen/Feuerkörbe, Sichtschutzwände, Hochbeete, Sport- und Spielgeräte, befestigte Wege, Aufschüttungen und Ausgrabungen, Photovoltaikanlagen, Entwässerungsanlagen aller Art u. ä.

6.1. Überdachung von Freisitzen

Materialauswahl, Lage und Form ist individuell gestaltbar, sollte aber nicht das Erscheinungsbild der Parzelle und Gartenanlage stören. Die Größe darf einschließlich Gartenlaube 24 m² nicht überschreiten. Eine saisonale Vergrößerung ist nicht statthaft. Rankgerüste und Sichtschutzanpflanzungen dürfen den Blick in die Parzellen nicht beeinträchtigen. Die max. Höhe eines Rankgerüsts beträgt 2 m.

Das Aufstellen von Pavillons mit abnehmbaren Stoffdächern/Planen u. ä. Materialien oder transportable Partyzelte ohne Fundament oder Betonverankerung sind zulässig und sind je nach Witterung sowie außerhalb der Gartensaison zu entfernen. Die Größe ist der Gartengröße bzw. der Drittel-Regelung entsprechend anzupassen.

6.2. Gewächshaus

Ein freistehendes Kleingewächshaus darf nach Zustimmung des Vorstandes errichtet werden. Das Gewächshaus darf eine max. Fläche von 12 m² nicht überschreiten, die Höhe ist auf max. 2,50m begrenzt. Ein Grenzabstand von min. 1 m ist einzuhalten.

6.3. Hochbeete, Frühbeetkästen, Folienzelte, Tomatendächer, wenn diese über eine Gartensaison hinaus bestehen sollen

Sie können in einer, dem Garten angemessenen Größe errichtet werden. Ein Fundament oder Ausführung mit massivem Mauerwerk ist nicht zulässig, die Verwendung belasteter Materialien (Bitumen, Altpf, Asbest) ist verboten. Kunststoffe unterliegen einem starken Verschleiß. Sie sind unverzüglich aus dem Kleingarten zu entfernen, wenn sie ihre Funktion nicht mehr erfüllen können. Bei Zweckentfremdung sind die oben genannten Objekte aus dem Garten zu entfernen.

6.4. Pergolen

Pergolen sollten nicht in ihrer Anzahl und Größe das Erscheinungsbild der Parzelle und der Kleingartenanlage stören. Sie sind in Absprache mit dem Vorstand individuell wählbar.

6.5. Befestigte Wege, Terrassen

Sitz- und Wegeflächen dürfen nicht versiegelt werden und aus geschüttetem Beton bestehen oder darin gegründet sein.

6.6. Einfriedungen, Zäune, Tore, Wege und Einfassungen

Einfassungen, Wege und Gartentore innerhalb des Kleingartens sollten dem Gesamtbild der Kleingartenanlage entsprechen.

Abgrenzungen der Gärten an Wegen und Gemeinschaftsflächen können bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m errichtet werden. Bei befahrbaren Hauptwegen ist zusätzlich eine lebende Hecke zur Staubbindung von maximal 1,8 m zulässig. Massive Einfriedungen und Stacheldraht sind verboten.

Zwischen einer sog. Zarge und dem Zaun ist ein Abstand zu wahren, der es Kleintieren (z. B. Kröten, Igel) ermöglicht, zwischen Wegen und Gärten zu wechseln

6.7. Hauptweg

Er dient innerhalb des Kleingartens vorrangig der Erschließung der Laube und ist auf einem wasserdurchlässigen Untergrund in angemessener Stärke zu verlegen.

Zusätzliche Wege sollen zu keiner weiteren Versiegelung der Parzelle führen

6.8. Sicht- und Windschutz

Ein Sicht- und Windschutz kann (z.B.am Sitzplatz) mit einer Maximalhöhe von 2 m errichtet werden.

Der Aufstellort ist so zu wählen, dass die Grenzabstände z.B. für das Pflanzgut gemäß der Gartenordnung eingehalten werden. Grundsätzlich sind blickdichter Wände wie z.B. Palisadenwände verboten. Im Einzelfall kann der Vereinsvorstand die Errichtung von Palisadenwänden vorübergehend dulden, um z. B. nachbarschaftliche Auseinandersetzungen einzudämmen.

Diese bleiben bei Pächterwechsel ohne Bewertung und sind vor Neuverpachtung zu beseitigen. Weitere Rankhilfen sind so zu setzen, dass eine Beschattung der Anbaufläche des Nachbarn vermieden und der Einblick in die Parzelle nicht verhindert wird. Die Verankerung im Boden kann durch Einschlaghülsen erfolgen, eine Abweichung zum festgelegten Grenzabstand ist zulässig, wenn die Rankhilfe die Gartenpforte begrenzt und Nachbarflächen nicht beeinträchtigt werden.

6.9. Ortsfeste Komposter

Sie sind so anzulegen, dass Gartennachbarn nicht belästigt werden. Ein Fundament ist nicht zulässig, der Kompost soll auf dem offenen Boden stehen und einen Austausch von Mikroorganismen zulassen (Bodenschluss).

6.10. Gerätekiste, -schrank, Unterstand Höhe max. 1,3 m

Transportable, handelsübliche Gerätekisten u. ä. sind nur ohne Fundament zulässig. Sie sind flächenmäßig der Erholungsfläche zuzuschlagen und nur zweckbestimmt zu nutzen. Bei nicht zweckgemäßer Nutzung sind sie umgehend aus dem Kleingarten zu entfernen.

6.11. Aufschüttungen, Abgrabungen

Sind hinsichtlich z.B. eines Gefälleausgleichs oder zur Gartengestaltung mit einem Höhenunterschied von max. 0,5 m (z.B. Steingarten) zulässig und genehmigungsfrei. Bei größeren Höhenunterschieden bis max. 80 cm ist eine Einzelfallprüfung durch den Vorstand erforderlich.

6.12. Teiche

Im Kleingarten ist ein künstlich angelegter Teich, der als Feucht-Biotop gestaltet werden sollte, bis zu einer Größe von höchstens 8 m² einschließlich flachen Randbereich zulässig. Der

Erdaushub verbleibt dabei in der Parzelle und ist in die Teichgestaltung einzubeziehen. Die maximale Tiefe ist auf 1,20 m begrenzt.

Zur Anlage des Teiches sind entweder Lehm-, Tondichtungen oder geeignete Kunststoffe zu verwenden.

Maßnahmen zum Schutz der Kinder sind vorzusehen. Sicherung und Verantwortung (Verkehrssicherungspflicht) für alle Wasseranlagen obliegen dem jeweiligen Pächter.

6.13. BADEBECKEN

Stationäre BADEBECKEN, sind Becken, die in das Erdreich eingelassen, gemauert oder betoniert werden. Sie sind unzulässig. Das Aufstellen transportabler BADEBECKEN mit einem Fassungsvermögen bis 3 m³ und maximaler Füllhöhe von 50 cm ohne bauliche Anpassungen (z.B. Herstellen einer planen Unterlage) sind genehmigungsfrei. Becken bis zu maximal 7 m³ und einer maximalen Füllhöhe von 0,80 m bedürfen der Zustimmung des Vorstandes.

Chemische Wasserzusätze sind nicht gestattet. Das Wasser ist nach der Badesaison umweltfreundlich zu entsorgen.

In der Anzeige zur Aufstellung des BADEBECKENS sind das Modell und die Beckengröße (HXBX, DXH, oder Fassungsvermögen/Höhe) anzugeben. Das Befüllen kann durch den Verein untersagt werden, wenn die Wasserversorgung der Anlage oder die Rechtsslage dies erfordern.

6.14. SAISONAL AUFGESTELLTE TRAMPOLINE

Das Aufstellen einer Hüpfburg oder Trampolin darf mit Zustimmung des Vorstandes erfolgen. Die Hüpfburg oder das Trampolin darf einen Durchmesser von 3,05 m nicht überschreiten, die Höhe ist auf maximal 2,50 m begrenzt und muss gegen Sturm mit dem Boden verankert werden. Ein Grenzabstand von mindestens 1 m ist einzuhalten. Die Nachbarparzelle darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Zustimmung Vorstand gilt bis zum Erreichen des 14. Lebensjahres des/der Kinder/Enkelkinder des Pächters. Trampoline/Hüpfburgen sind nach der Gartensaison abzubauen

6.15. SPIELGERÄTE

Solange Kinder regelmäßig die Parzelle nutzen, können altersgerechte Spielgeräte aufgestellt werden. Werden diese selbst hergestellt, sind bevorzugt natürliche, heimische Materialien zu verwenden. Für die Befestigungen sind Einschlaghülsen oder Punktfundamente aus Beton zu verwenden. Kinderspielgeräte (u.a. Schaukel, Klettergerüste) können nach schriftlicher Zustimmung des Vorstandes errichtet werden. Ein Grenzabstand von mindestens 1 m ist einzuhalten, die Nachbarparzelle darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Aufstellen eines Kinderbaumhauses oder sonstiger Kinderspielgeräte hat verhältnismäßig zur Fläche der Parzelle zu erfolgen (Drittelregelung - Fläche Erholung). So sollten insgesamt z. B. bei einer Größe von 300 m² des Kleingartens bis insgesamt maximal 12 m², ab einer Größe von 400 m² bis insgesamt maximal 16 m² als gesamte Spielfläche geplant werden.

- Spielhaus 2 m² Grundfläche
- Baumhaus/Stelzenhaus 2 m² Grundfläche, Höhe der Bodenplatte max. 2,0 m
- Schaukel Pendel bis max. 1 m vor Gartengrenze

- Sandkasten nur oberirdisch
Alternativ können andere Spielgeräte errichtet werden, die die genannten Größen nicht überschreiten. Die Zustimmung Vorstand gilt bis zum Erreichen des 14. Lebensjahres des/der Kinder/Enkelkinder des Pächters. Die max. Höhe der Spielgeräte darf 3,00 nicht überschreiten.

6.16. KAMINE/FEUERSCHALEN/GRILLS

Es ist verboten, Feuerstätten (z.B. Öfen, Herde und Kamine) im Kleingarten und in den sich darin befindlichen Baulichkeiten zu errichten oder zu betreiben. Unter der Voraussetzung des Bestandsschutzes (Errichtung vor dem 3.10.1990) ist das Betreiben nur dann zulässig, wenn hierfür eine Genehmigung vom zuständigen Bezirkssschornsteinfeger nachgewiesen wird und eine regelmäßige Überprüfung gemäß geltenden Gesetzen erfolgt (Feuerungsanlagenverordnung Sachsen (SächsFeuVO)). Bei Wegfall des Bestandsschutzes nach § 20 a Punkt 7 BKleing ist die Feuerstätte und die dazugehörige Abgasanlage zu entfernen.

Transportable Grills und Feuerschalen/Feuerkörbe sind im Kleingarten erlaubt. Wer diese Geräte in Betrieb setzt, muss die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einhalten. Es ist strengste Rücksicht auf Nachbarn und Umwelt zu nehmen, damit diese keinerlei Gefahren oder Belästigungen durch z.B. Rauch ausgesetzt sind.

Grundsätzlich darf ein Feuer in der Schale oder im Feuerkorb nur mit Holzspänen, Kohlenanzünder oder Grillanzünder in fester Form entfacht werden. Der Einsatz von flüssigen Brennstoffen wie Spiritus oder gar Benzin ist untersagt. Nur naturbelassenes Stückholz und Holzkröckets dürfen in der Feuerschale verbrannt werden. Baum- und Strauchschnitt sowie Abfälle aller Art dürfen nicht in der Feuerschale verbrannt werden.

Von Gartenmöbeln, Sträuchern und anderen leicht brennbaren Materialien ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 3 Metern einzuhalten. Empfohlen wird immer ein Abstand von 5 Metern.

Ein kleines Feuer in der Schale darf nicht breiter als 0,85 m und nicht höher als 0,60 min sein.

6.17. MINIATURLANDSCHAFTEN

Modellbahnen u. a. Miniaturlandschaften sind wasserdurchlässig zu gestalten und sollen in das Erscheinungsbild der Kleingartenanlage passen. Die Flächeninanspruchnahme wird der Drittelgartenfläche für Erholung zugerechnet.

Sie können in der Parzelle bleiben, wenn der nachfolgende Pächter sich ausdrücklich zur Übernahme bereit erklärt.
Ein verbindlicher Mindestabstand von 1 m zur Gartengrenze ist einzuhalten.

6.18. ELEKTRISCHE ANLAGEN

Bei Errichtung einer neuen oder Änderung der bestehenden elektrischen Anlage ist diese durch eine Fachfirma prüfen und ein Prüfprotokoll anfertigen zu lassen. Das Prüfprotokoll ist unaufgefordert dem Vorstand zu übergeben. Dies gilt ebenso bei der Weitergabe von Gärten.

Die Gestaltung des Zählerplatzes hat so zu erfolgen, dass eine Verplombung durch den Verein möglich ist. Ein Bruch der Plombe ist dem Verein unverzüglich anzuzeigen.
Die Errichtung von Solaranlagen, die fest installiert werden oder auch handelsübliche zertifizierte Photovoltaikanlagen, die ohne Netzanschluss funktionstüchtig sind, dürfen nicht im Kleingarten errichtet und betrieben werden.

6.19. BRUNNEN

Brunnen dienen zur Nutzung von Grundwasser. Jeder Grundwasserbrunnen mit Angabe des Erschließungsverfahrens und der Entnahmemenge muss zusätzlich zur Genehmigung durch den Vorstand auch bei der unteren Wasserbehörde gemeldet werden. Brunnenwasser darf nur als Brauchwasser genutzt werden.

7. Bauantrag/-anzeige

Anzeigen- und genehmigungsfrei bleiben transportable Badebecken bis max.3 m³ ohne Bodenbewegung, Geräterkisten, -schränke und -unterstände nach Abschnitt 6.6 sowie transportable Grills und Feuerschalen.

Für die Einholung aller erforderlicher Genehmigungen ist, auch unter Beachtung der aktuellen Gesetzeslage stets der Bauwillige verantwortlich.
Der Bauantrag/-anzeige ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung vom Gartenpächter an den Vorstand des Kleingartenvereins zu stellen.

7.1. Bauantrag

Bauanträge sind für folgen Bauten vom Vorstand einzuholen:

- Gartelauben und deren Anbauten, incl. überdachtem Freisitz bis max. 24m² Grundfläche
- Überdachungen incl. ganzjährig fest errichteter Pavillon, wenn Überdachung/Pavillon incl. Laube eine max. Größe von 24m² nicht überschreiten
- Terrassen, befestigte Wege
- Gewächshäuser
- Regenwasserzisterne
- Brunnen

7.2. Bauanzeige

Der Bau von der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Kleinanlagen, die zur dauerhaften Errichtung vorgesehen sind, ist dem Vorstand anzuzeigen:

- Rankhilfen, Sicht- und Windschutz, Pergolen
- Frühbeete
- Tomatendächer
- Hochbeete
- Gartenzäune, befestigte Wege, ortsfeste Komposter
- transportable Badebecken ab 3m³, Spielgeräte, Trampoline, saisonal aufgestellte Partyzeile mit dauerhaften Verankerungen,
- Miniaturlandschaften, Biotope
- Aufschüttungen und Abgrabungen

7.3. Inhalt des/r schriftlichen Bauantrags/-anzeige

Bei beabsichtigter Errichtung einer Laube einschließlich überdachtem Freisitz oder eines Anbaues bei Lauben bis zu einer maximalen Größe von 24 m² sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Formblatt Bauantrag/-anzeige,
- Lageplan des Kleingartens mit Längen- und Breitenmaßen in Meter und eingezeichneten geplanten und/oder vorhandenen Baukörper sowie Medienzuleitungen
- Erklärung, ob es sich um eine Ersterrichtung, einen Neubau im Zusammenhang mit vorangegangenen Abriss, einen Erweiterungsbau bzw. Umbau handelt.
- Angaben zu Baumaterialien, Art und Umfang des Fundamentes oder einer Teilunterkellerung.
- Ansichten der Baulichkeit (Vorder- und Seitenansicht) mit Maßangaben (Länge, Breite, Höhe, Dachüberstand, Trauf- u. Firsthöhe) und Raumeinteilung (Draufsicht) (vorgesehene Verwendung der Räume, insbesondere Geräteraum und Toilette).
- Erklärung, dass sich die Einrichtung und Ausstattung der Laube an den Grundsätzen des BKleingG und dieser BO orientiert.

Eine schriftliche Erklärung des antragstellenden Pächters über die Gewährleistung der Sicherheit auf der Baustelle ist den Unterlagen beizufügen.

Sollen Baumaterialien auf den Gemeinschaftsflächen gelagert werden, ist hierfür eine Genehmigung beim Vorstand des Kleingärtnervereines zuvor einzuholen und die Sicherheit für den Lagerplatz jederzeit zu gewährleisten.

Fotos bzw. Prospektmaterial sind zulässig, jedoch mit den oben genannten Maßangaben.

Bei Errichtung von Fertigteilbauten liegt die statische Zulassung beim Lieferanten.

Bei Selbstbauten ist eine statische Berechnung durch den Bauwilligen beizufügen.

Überprüfung des Antrages durch den Baubeauftragten des Vereins, durch den Vorstand eingesetzte Personen oder durch den Vorstand.

Schriftliche Bestätigung (Baugenehmigung) bzw. Ablehnung mit Begründung oder

Zustimmung mit Auflagen innerhalb von sechs Wochen.

Ein Exemplar verbleibt in den Unterlagen des Vereinsvorstandes und ein Exemplar wird mit der Bestätigung dem Bauwilligen übergeben.

Ohne Baugenehmigung oder schriftlicher Zustimmung darf mit der Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens nicht begonnen werden.

Die Baugenehmigung ist ab Übergabe 12 Monate gültig.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme hat innerhalb von 12 Monaten zu erfolgen.

Bis zu diesem Zeitpunkt sind auch alte Baulichkeiten abzureißen. Für die Organisation der Abnahme und die Anzeige Fertigmeldung ist der Bauherr verantwortlich.

Die Einhaltung der in der Baugenehmigung festgelegten Parameter sind vom Vorstand zu kontrollieren.

Wird gegen die Baugenehmigung verstoßen, werden durch den Vorstand entsprechende Auflagen erteilt, die bis zum Rückbau der vollständigen Bausache führen können.

Fundament und fertig gestellte Baumaßnahme werden durch den Vorstand abgenommen und sind diesem innerhalb von 14 Tagen anzuzeigen. Erst bei endgültiger Abnahme der Baumaßnahme gilt diese als rechtmäßig. Ungewöhnlich lange Bauverzögerungen sind dem Vorstand ebenfalls anzuzeigen.

8. Bestandsschutz

Vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die gem. § 3 Abs. 2 BKleingG zulässige Größe überschreiten sowie andere, der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen, können unverändert genutzt werden. Es besteht kein Bestandsschutz für Gebäude und bauliche Anlagen, die die zulässige Größe gem. § 3 Abs. 2 BKleingG überschreiten, wenn die Errichtung vor dem 03.10.1990 unrechtmäßig erfolgte, jedoch geduldet wurde. Gleiches gilt, wenn die Errichtung nach dem 03.10.1990 größer als gesetzlich zulässig erfolgte oder keine schriftliche Baugenehmigung vorgelegt werden kann. Diese baulichen Anlagen sind durch deren Eigentümer spätestens bis zum Pächterwechsel zurückzubauen bzw. in einen gesetzeskonformen Zustand zu überführen.

8.1. Nachweis

Die rechtmäßige Errichtung eines Gebäudes und anderer baulicher Anlagen und deren zulässige Nutzung vor dem 03.10.1990 sind durch den betreffenden Eigentümer nachzuweisen.

Der Nachweis ist erbracht:

- Laube:

Schriftliche Baugenehmigung der staatlichen Baubehörde bei fehlenden Unterlagen kann Bestandsschutz geltend gemacht werden, wenn Größe und Ausstattung dem bis dahin geltenden Recht entsprechen; dies ist der Fall bei Lauben mit einer Größe bis 40 m²

- Abw.-Sammelgrube:
- Dichtheitsnachweis nicht älter als 10 Jahre durch ein zertifiziertes Unternehmen und Nachweis jährlicher Entsorgung durch einen zugelassenen Entsorger
- Feuerstätte:
- Genehmigung durch den Bezirksschornsteinfeger und jährliche Überprüfung gem. Kehr- und Überprüfungsordnung

8.2. Veränderungen der Gebäude und anderer baulicher Anlagen

- Der Eigentümer bestandsgeschützter Gebäude und baulicher Anlagen hat das Recht, den baulichen Zustand zu erhalten. Zulässig sind:
- Anpassungen an geltende Gesetze
 - Instandhaltungen und Reparaturen, incl. Asbestsanierung

8.3. Erlöschen des Bestandsschutzes

- Ein Bestandsschutz erlischt, wenn das betreffende Gebäude, die bauliche Anlage:
- zerstört wird,
 - Größe oder Statik verändert wird,
 - eine Nutzungsänderung erfolgt, die von der ursprünglichen Genehmigung abweicht,
 - erforderliche Nachweise nicht erbracht werden.
- In diesen Fällen ist das Gebäude, die bauliche Anlage, auf die nach geltendem Recht zulässige Größe und Ausstattung zurückzubauen. Ist dies nicht möglich, ist das Gebäude, die bauliche Anlage insgesamt zurückzubauen.

9. Beseitigung von Gebäuden, baulichen Anlagen

9.1. Baustopp und unverzügliche Beseitigung

- Der Vorstand hat das Recht, einen Baustopp auszusprechen und die unverzügliche Beseitigung baulicher Anlagen oder Teile hiervon, zu verlangen:
- bei Verstößen gegen diese Bauordnung,
 - bei schuldhaftem Verzögern des Fertigstellungstermins um mind. drei Monate,
 - wenn nach Fertigstellung aufgrund gravierender Mängel keine Bauabnahme erfolgen konnte und die Missstände auch nach Aufzeigen konkreter Mängel und Fristsetzung zur Beseitigung nicht eingehalten sind,
 - wenn eine bauliche Anlage anders errichtet wurde, als beantragt oder angezeigt ist und den Bestimmungen dieser Bauordnung entgegenläuft.

9.2. Beseitigung, wenn Nutzungsbedingungen nicht eingehalten werden

- Der Vorstand ist gehalten, die weitere Nutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Kleingarten zu untersagen und den Rückbau anzuordnen bzw. eine elektrotechnische Anlage stillzuliegen, wenn trotz Aufforderung an den Pächter mit Fristsetzung von max. drei Monaten, erforderliche Nachweise über die Zulässigkeit bzw. Sicherheit des jeweiligen Gebäudes sowie anderer baulicher Anlagen, incl. Installation nicht erbracht werden:
- gültiger Dichtheitsnachweis für eine Abwassersammelgrube sowie deren jährlicher Entsorgungsnachweis,
 - jährlicher Kehrbescheid für eine Feuerstätte,
 - Prüfprotokoll der Elektroanlage der Kleingartenparzelle oder bei Sicherheitsmängeln.

9.3. Beseitigung spätestens bei Pächterwechsel

- Gebäude und andere bauliche Anlagen, die:
- unzulässig waren, aber geduldet wurden,
 - nicht mehr entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden,
 - aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr nutzbar sind,
 - deren Bestandsschutz nach § 20a BKleingG erloschen ist,
- sind spätestens bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch den abgebenden Pächter zu entfernen. In Ausnahmefällen kann sich der nachfolgende Pächter vertraglich (schriftlich) verpflichten, die Beseitigung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vorzunehmen.

Bei Nutzungsaufgabe oder Zweckentfremdung sowie aus dringenden Gründen (z. B. Verkehrsgefährdung) kann der Rückbau auch vor einem Pächterwechsel gefordert werden.

9.4. Übertragung an nachfolgenden Pächter



Gebäude und andere bauliche Anlagen im Kleingarten werden, auch durch Bauerlaubnis oder Bauanzeige gemäß dieser Bauordnung, keine wesentlichen Bestandteile der Pachtsache. Zulässige Gebäude und andere bauliche Anlagen in einem Kleingarten, die sich in einem nutzbaren Zustand befinden, können mit Zustimmung des Vorstandes oder durch den Vorstand einem Pachtnachfolger übertragen werden. Soweit die weitere Nutzung von der Vorlage besonderer Nachweise abhängig ist, ist der abgebende Pächter verpflichtet, diese Nachweise zu erbringen.

10. Kosten

Die Ertelung der Baugenehmigung ist kostenpflichtig. Nach Ertelung der Genehmigung ist der entsprechende Betrag, s. derzeitige gültige Gebührenordnung des Vereins, auf das Konto des KGS „Frischer Wind“ e.V. mit der Angabe von Namen, Gartennummer und Baugenehmigung, zu überweisen. Die Einzahlung muss innerhalb von 30 Tagen erfolgen, jedoch vor Beginn der Baumaßnahme.

11. Schlussbestimmungen

Diese Bauordnung wurde vom Vorstand am **08.12.2023** beschlossen. Sie ist für alle Kleingärtner des Vereins verbindlich.

Vorsitzender stellvertretender Vorsitzender

**Kleingartensparte
„Frischer Wind“ e.V.
Kalkreuther Straße 1
01129 Dresden**

